

Martes, 31 de marzo de 2026

## Sección I - Administración Local

### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

##### **ANUNCIO. Información Pública Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.**

Anuncio de información pública del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la concesión de servicios de la Residencia de Mayores y Centro de Día.

El Pleno de este Ayuntamiento ha aprobado inicialmente el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, dentro del expediente de actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios. El objeto del contrato comprende la terminación de las obras y la explotación de la Residencia de Mayores (48 plazas) y el Centro de Día (12 plazas) de Valdelacasa de Tajo. La duración del contrato establecida es de 40 años.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se somete dicho Estudio de Viabilidad a información pública por un plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres.

Durante dicho plazo, el documento podrá ser examinado por cualquier persona interesada en las dependencias municipales y a través de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento:

**<https://valdelacasadetajo.sedelectronica.es/>**

al objeto de que se formulen las alegaciones, sugerencias o reclamaciones que se estimen pertinentes.

Si transcurrido el plazo de exposición pública no se hubieran presentado alegaciones, el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se considerará aprobado definitivamente de forma automática, continuándose con la tramitación del expediente de contratación.

Valdelacasa de Tajo, 24 de marzo de 2026

Juan Antonio Orgaz Rodríguez  
ALCALDE-PRESIDENTE



Martes, 31 de marzo de 2026



### Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

#### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

**EXPEDIENTE:** Actuaciones Preparatorias del Contrato de Concesión de Servicios.

**OBJETO:** Concesión de servicios para la terminación de las obras y explotación de la Residencia de Mayores (48 plazas) y Centro de Día (12 plazas) de Valdelacasa de Tajo.

**DURACIÓN DEL CONTRATO:** 40 años.

#### 1. MARCO NORMATIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Viabilidad se emite en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 247 y 285 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP). Al tratarse de una concesión de servicios que comprende la ejecución de obras, la Administración ha acordado la sustitución del estudio de viabilidad general por un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, considerando que su contenido es suficiente para evaluar la viabilidad del proyecto.

El marco normativo sectorial de referencia para la explotación del servicio incluye:

- Ley 39/2006, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.
- Ley 14/2015, de 9 de abril, de Servicios Sociales de Extremadura.
- Normativa reguladora de la autorización, acreditación y registro de centros de atención a personas mayores en la Comunidad Autónoma de Extremadura (SEPAD).

#### 2. CONTENIDO PRECEPTIVO (ART. 247 LCSP)

##### a) Finalidad y justificación de la concesión de servicios y características esenciales.

El objetivo del presente contrato es satisfacer la ineludible necesidad pública de asistencia sociosanitaria a la población de la tercera edad en el municipio y su comarca. El Ayuntamiento dispone de un edificio parcialmente ejecutado. Las características esenciales del servicio consisten en:

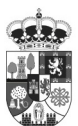
- 1. Ejecución de Obra (Inversión Inicial):** Ejecución por parte del concesionario de las Fases II, III y IV para la finalización del edificio,

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 3YTKMLTKGONDTRFQDVCJEEFZ7  
Verificación: <https://valdelacasadetajo.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5



Martes, 31 de marzo de 2026



### Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

así como su completo equipamiento y amueblamiento.

**2. Explotación del Servicio:** Gestión integral de **48 plazas residenciales** y **12 plazas de Centro de Día**, asumiendo la contratación de personal, suministros, mantenimiento y atención directa, cumpliendo estrictamente con los estándares y ratios de personal exigidos por el SEPAD.

#### **b) Justificación de las ventajas frente a otros tipos contractuales e impacto presupuestario.**

La concesión de servicios se revela como la figura jurídica más idónea (frente al contrato de obras aislado o al contrato de servicios clásico) por las siguientes razones:

- **Eficacia y Eficiencia:** El Ayuntamiento carece de músculo financiero para acometer con fondos propios la inversión de casi 900.000 € y de la estructura de personal necesaria para gestionar directamente el centro.
- **Estabilidad Presupuestaria:** Al delegar la inversión y explotación en el sector privado, el impacto en el presupuesto municipal queda estrictamente limitado y tasado a una aportación máxima anual de 24.000,00 €, garantizando el cumplimiento de la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

#### **c) Previsiones sobre la demanda de uso, incidencia económico-social y rentabilidad.**

El envejecimiento poblacional en la región garantiza una demanda estable para este tipo de infraestructuras. El modelo económico propuesto es mixto y garantiza la viabilidad:

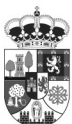
- **Ingresos Tarifarios Privados:** Explotación de 47 plazas residenciales y plazas de centro de día a precios de mercado libre.
- **Aportación Municipal (24.000,00 €/año):** El Ayuntamiento abonará esta cantidad con una doble finalidad social (Opción C del modelo):
  - *Bloque Residencial (17.400,00 €/año):* Financiación del 100% de una (1) plaza de emergencia social, a razón de 1.450,00 €/mes.
  - *Bloque Centro de Día (6.600,00 €/año):* Creación de una bolsa de financiación destinada a sufragar menús diarios (estimado en 880 menús/año a 7,50 €/menú) para usuarios vulnerables

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 3YTKMLTKGONDTRFQDVCJEEFZ7  
Verificación: <https://valdelacasadetajo.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 2 de 5



Martes, 31 de marzo de 2026



### Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

del centro de día.

#### d) Estudio de impacto ambiental.

Las obras a ejecutar (Fases II, III y IV) consisten en la terminación de la envolvente, acondicionamiento e instalaciones de un edificio ya iniciado en suelo urbano consolidado. Por consiguiente, no se encuentran incursas en los supuestos de evaluación de impacto ambiental ordinaria previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal y la correcta gestión de los residuos (RCD).

#### e) Riesgos operativos y tecnológicos.

De conformidad con el artículo 284 de la LCSP, el contrato transfiere íntegramente el **riesgo operacional** al concesionario. Esto implica que la empresa no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni de los costes de explotación en condiciones normales de funcionamiento.

El concesionario asume expresamente:

- **Riesgo de Demanda:** Riesgo derivado de la posible fluctuación en la ocupación de las plazas de libre mercado.
- **Riesgo de Disponibilidad y Costes:** Riesgo de incremento de los costes salariales (modificaciones de Convenios Colectivos), fluctuaciones en los precios de la energía y suministros, y el riesgo tecnológico de adaptación a futuras normativas sociosanitarias durante los 40 años del contrato.

#### f) Coste de la inversión a realizar y sistema de financiación.

Según la Memoria de Valoración de julio de 2025 obrante en el expediente, la inversión inicial obligatoria (CAPEX) asciende a **888.666,38 € (IVA incluido)**:

- Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.): 617.172,29 €
- Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%): 117.262,74 €
- IVA (21%): 154.231,36 €

A esta cantidad, el concesionario deberá sumar la inversión necesaria para el mobiliario y equipamiento clínico. La financiación será ejecutada al 100% con recursos propios o ajenos (entidades financieras) del concesionario, sin aval del Ayuntamiento.

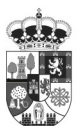
#### g) Análisis Financiero: VAN, Tasa de Descuento y Equilibrio Económico.

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 3YTKMLTKGQNDTRECQYCLFEZ7  
Verificación: <https://valdelacasadetajo.es/electronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5



Martes, 31 de marzo de 2026



### Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

A efectos de evaluar el equilibrio económico, se plantea el siguiente cuadro macroeconómico estimado para un ejercicio tipo en fase de explotación estabilizada (ocupación media del 85-90%):

Concepto Económico	Estimación Anual (€)
<b>A. INGRESOS TOTALES ESTIMADOS</b>	<b>~ 780.000,00 €</b>
- Ingresos por plazas privadas (Residencia y C. Día)	~ 756.000,00 €
- Aportación Fija Municipal (1 Plaza Social + Menús)	24.000,00 €
<b>B. GASTOS DE EXPLOTACIÓN (OPEX)</b>	<b>~ (630.000,00 €)</b>
- Gastos de Personal (Ratios SEPAD)	~ (450.000,00 €)
- Suministros, Alimentación, Mantenimiento y Seguros	~ (180.000,00 €)
<b>C. RESULTADO OPERATIVO (EBITDA) [A - B]</b>	<b>~ 150.000,00 €</b>

Aplicando una tasa de descuento conservadora (5%-6%), el Valor Actual Neto (VAN) de los flujos de caja libre generados durante los 40 años de la concesión resulta positivo, permitiendo la amortización completa de la inversión inicial superior a 1 millón de euros (obra y equipamiento) y garantizando el beneficio industrial del adjudicatario, por lo que el proyecto **SE DECLARA ECONÓMICAMENTE VIABLE**.

#### h) Inexistencia de Ayuda de Estado incompatible (TFUE).

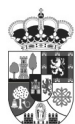
Se hace constar que la aportación municipal de 24.000,00 € anuales no supone una alteración de las reglas de libre competencia ni constituye una Ayuda de Estado ilegal. Se enmarca en la prestación de un Servicio de Interés Económico General (SIEG), operando como contraprestación directa y tasada por servicios prestados a ciudadanos en situación de vulnerabilidad, cumpliendo estrictamente con los parámetros de la Decisión 2012/21/UE de la Comisión Europea relativa a las compensaciones por servicio público.

Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 3YTKML7KGN0DTR60YCL5E2Z7  
Verificación: <https://valdelacasadetajo.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Martes, 31 de marzo de 2026



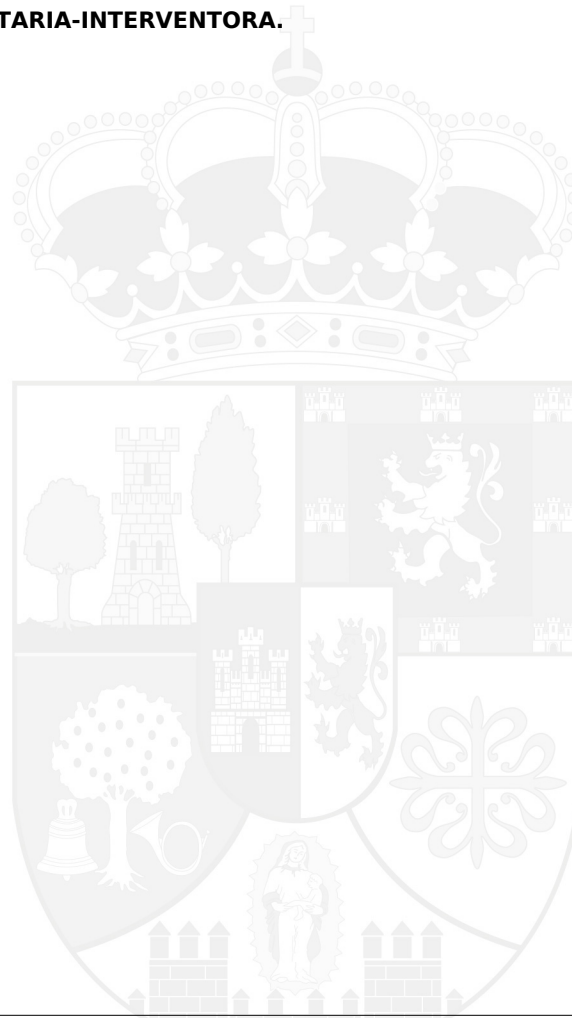
## Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo

### 3. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, esta Secretaría-Intervención informa FAVORABLEMENTE sobre la viabilidad económica, técnica y jurídica del proyecto, procediendo su aprobación inicial y sometimiento a información pública.

En Valdelacasa de Tajo, a la fecha de la firma electrónica.

**LA SECRETARIA-INTERVENTORA.**



**Ayuntamiento de Valdelacasa de Tajo**  
Plaza de la Iglesia nº 1, Valdelacasa de Tajo. 10332 (Cáceres). Tfno. 927576102. Fax: 927576258



Cód. Verificación: 3YTKMLTKGONDTRFQDVCJEEFZ7  
Verificación: <https://valdelacasadetajo.es/electronica/es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

